

# Vedligeholdelsesreglement afd. 67



A-ordning

Ændret efter afholdt afdelingsmøde den  
18/5 2022



## Vedligeholdelsesreglement

### A-ordning

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil skal du selv betale.

Det er dit ansvar at vedligeholde boligen og vedligeholdelsen skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, sørger AAB for en normalistsandsættelse, der omfatter istandsættelse af vægge og lofter. AAB sørger også for rengøring efter håndværkerne.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader – vægge og lofter, hvis de ved fraflytningssynet fremstår håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Du afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men AAB overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Vedligeholdelsesreglement for afdeling 67

Reglernes ikrafttræden

**1.1** Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 1. november 2020.

Ændring af lejekontrakten

**1.2** Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

**1.3** Uenighed om henholdsvis AAB's og din opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Du kan læse mere om beboerklagenævnet på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

### 2. Ved indflytning

A-ordning

**2.1** I afdelingen er der en A-ordning.

Boligens stand

**2.2** Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistandsat ved indflytning.

Syn ved indflytning

**2.3** I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager AAB et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil også blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

**2.4** Ved indflytningssynet udarbejder AAB en indflytningsrapport. Kopi af rapporten sendes digitalt til dig ved synet. Såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi et link til dig senest 14 dage efter.

Mangelliste

**2.5** Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for AAB. Du kan læse mere om mangellister på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

**2.6** AAB kan udføre en mangellistegennemgang. AAB kan vurdere om de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og

derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### 3. Vedligeholdelse i bo-perioden

#### Din vedligeholdelsespligt

**3.1** Du er ansvarlig for at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo-perioden.

**3.2** Du skal betale alle udgifter i forbindelse med den indvendige vedligeholdelse. Vedligeholdelsen skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse

**3.3** Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6 være bestemt, om du vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

#### AAB's vedligeholdelsespligt

**3.7** Det påhviler AAB at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

**3.8** AAB vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og badekar, der er installeret af AAB eller af en beboer som led i dennes råderet.

**3.9** AAB sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. AAB afholder alle udgifter i denne forbindelse.

#### Nøgler

**3.10** Ved lejemålets begyndelse er der udskiftet låsecylinder, og du får udleveret et antal nøgler eller brikker til boligen afhængigt af boligens størrelse.

#### Falck-abonnement

**3.11** Du kan se om afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

#### Anmeldelse af skader

**3.12** Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til dit Servicecenter. Undlades sådan meddelelse, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

#### Akut assistance

**3.13** Du kan kontakte AAB døgnet rundt, hvis der opstår akut behov for assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende. Uden for AAB's åbningstid skal du ringe til 24/7-vagten for kontaktoplysninger se [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

## 4. Ved fraflytning

### Normalistandsættelse ved fraflytning

**4.1** Når boligen er opsagt til fraflytning, udføres en normalistandsættelse af boligen. Dette omfatter nødvendig:

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- Maling eller tapetsering af vægge
- Håndværkerrengøring

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af AAB, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglerne afsnit 7.

**4.2** Du afholder alle udgifter til normalistandsættelse, men AAB overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse som følge af misligholdelse. Når der er gået over 100 måneder, vil AAB helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

**4.3** Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

**4.4** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

**4.5** Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

**4.6** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

**4.8** AAB foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

**4.9** Ved synet udarbejder AAB en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder der skal betales af afdelingen, hvilke der udføres som normalistandsættelse og hvilke der er misligholdelse.

### Misligholdelse

### Ekstraordinær rengøring

### Syn ved fraflytning

### Fraflytningsrapport



**Prisoverslag**

**4.10** Kopi af fraflytningsrapporten sendes digitalt til dig ved synet. Såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi den senest 14 dage efter.

**Endelig flytteopgørelse**

**4.11** Senest 14 dage efter synsdatoen giver AAB dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

**Arbejdets udførelse**

**4.12** AAB sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

**Overdragelse af privat indbo**

**4.13** Istandsættelsesarbejdet udføres på AAB's foranledning under hensyntagen til pris og kvalitet.

**Istandsættelse ved bytning**

**4.12** Du kan læse mere om overdragelse af privat indbo på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

**Genhusning**

**4.14** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

**4.15** Du kan læse mere om genhusning, herunder se tre korte film om hvad det indebærer, på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

## 5. Boligens standard ved indflytning

**Generelt**

**5.1** Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed rengjort i god og forsvarlig stand. Boligens vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistandsat. Finrengøring må dog forventes at skulle foretages af indflytter.

**Slid og ælde**

**5.3** Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**Indretningsmæssige ændringer**

**5.4** Der tages forbehold for indretningsmæssige ændringer, såsom fjernelse af badekar mv., jf. gældende råderetsregler for afdelingen.

**Afdelingens standard**

**Hårde hvidevarer**

**5.5** Se bilag 1 vedrørende afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse.

**5.6** Se bilag 2 vedrørende en oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen.

## 6. Særlig udvendig vedligeholdelse

**Generelt**

**6.1** Hvis nedenstående regler ikke overholdes, vil du modtage meddelelse om, at aftalen om vedligeholdelse er ophævet. Det betyder, at afdelingen overtager vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for din regning. Dette vil blive opkrævet gennem en ekstraleje på det faktiske beløb for vedligeholdelsesarbejdet.

**Du skal sørge for**

**6.2** Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.

- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning.

**6.3** Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen vedligeholder alt udvendigt træværk på boligen/ejendommen samt afdelingsopførte bygninger mv. med træværk fx træterrasser udenfor boligen.
- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejdere fx hegn, skure mfl. med maling/oliering minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsen indebærer, at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet
- Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse. Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober.

**6.4** Udearealer og haver

- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af fælles udearealer.
- Blomsterkassernes planter vedligeholdes af beboerne i den opgang/bolig hvorudfra den står.
- I de stueplansboliger hvor der er indrettet have påhviler det den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen fx på





### Indvendig vedligeholdelse

#### Generelt

murstensvæggene, på taget, tagrender eller over nabogrunden.

- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt senest den 15. september. Ingen hæk må være over 180 cm. jf. hegnsloven.
- Du er også forpligtet til at fjerne ukrudt og vildskud langs hækken løbende og efter behov, for at sikre gode vækstvilkår for hækken.
- Indrettes haven i botiden med fx markblomster, højbede mv. skal dette vedligeholdes løbende af dig.

#### 6.5 Trappevask

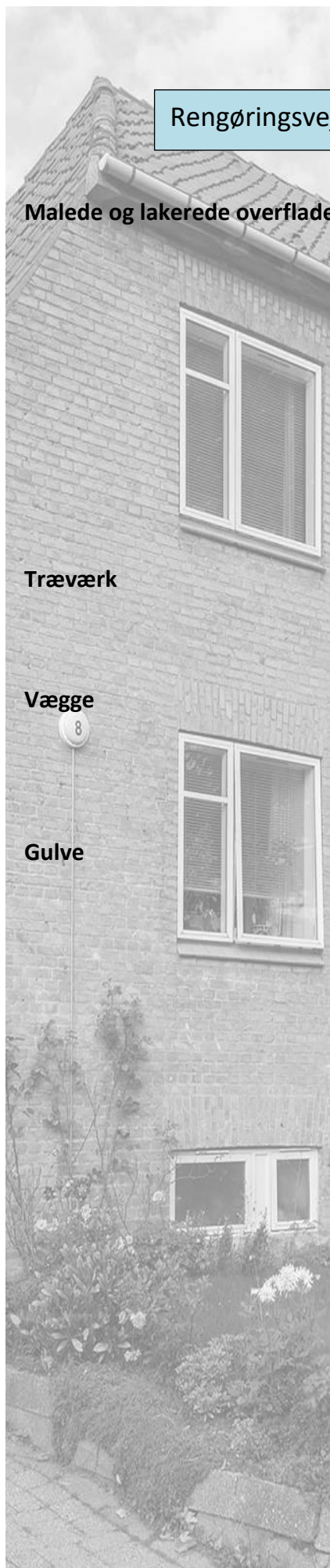
- Trappeforløb, repos, vaskeri, elevatorer renholdes af eksternt rengøringsfirma.
- Vaskeri samt nederste repos renholdes af eksternt rengøringsfirma.
- Når terrazzogulvet i fælles opgang og repos skal renses for snavs og kalk, bør der benyttes sæbespånere eller natursæbe til rensning af gulvets overflade eller andet egnet gulvplejemiddel egnet til terrazzogulve.
- Brug ikke kalkfjerner, syreholdige og/eller affedtende rengøringsmidler eller eddike, det skader gulvet.

**7.1** De anførte anvisninger er udarbejdet i henhold til normal vedligeholdelse. Der kan dog i enkelte tilfælde være specielle forhold, som kræver en individuel behandling. Eventuelle usikkerheder skal altid løses i samråd med dit Servicecenter.

<b>Lofter</b>	
Gips og beton	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i lys råhvid glans 05
<b>Entré, stue og værelser</b>	
Vægge: Filt, spartlet, malet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling. lys råhvid glans 05
<b>Køkken</b>	
Vægge: Filt, spartlet, malet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling. lys råhvid glans 05
Køkkenbordplade	1. Køkkenbordpladen skal være laminat.
<b>Badeværelse og toilet</b>	
Vægge	1. Lys råhvid glans 25
Fliser	1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Du må bore huller i badeværelsesvægge og i videst muligt omfang i fugerne. 2.Huller skal lukkes med egnet fugemasse til vådrum ved fraflytning.
<b>Træværk</b>	
Paneler, gerigter, dørkarme	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Lady Supreme Fisnish Halvblank 40 (Træværk) NCS S0502Y HVID
Trappeløb og gelænder i rækkehuse	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Lakering med klar lak
Skabslåger, køkkenlåger	1. Inventar er lamineret og vedligeholdes udelukkende med afvaskning.
Indvendige døre	1. Døre er fabriksprøjtemalet og vedligeholdes udelukkende med afvaskning.
<b>Vinduer</b>	
Karme, rammer og bundplader som er spartlet og malet.	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Hvid RAL 9010
Bundplader i laminat	1. Inventar er lamineret og vedligeholdes udelukkende med afvaskning.

<b>Gulve</b>	
Bambusgulve	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gulv er bambusgulv Forinden gulvet behandles afvaskes det grundigt med et rengøringsmiddel svarende til Trip Trap RENS-trærens i forholdet 1:10. Er der spor af sæberester tilbage, fjernes disse ved brug af vand tilsat 32 % eddikesyre (2dl til 10 liter vand).</li> <li>2. Gulvet matslibes helt med sandpapir korn 120 – 180. Inden lakering skal overfladen være helt fri for slibestøv. OBS. Vær opmærksom på at visse typer UV-lakerede gulve har en hård lakoverflade, der derfor kan være svære at matslibe, hvilket kan resultere i dårlig vedhæftning ved genlakering.</li> <li>3. Gulvbehandlingen er med hvidpigmenteret matlak.</li> <li>4. Lakken påføres ensartet med pensel eller lakrulle. Holse &amp; Wibroe A/S anbefaler Trip Trap gulvlak vandbaseret hvidpigmenteret lak, (Kontakt os for yderligere info). Lakken påføres altid 2 gange. Der mellemslibes med sandpapir korn 120.</li> <li>4. Indflytning af møbler kan ske efter ca. 1 døgn.</li> </ol>
Gulv i badeværelse og toilet	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fliser skal afvaskes.</li> </ol>
<b>Altan</b>	
Betongulv	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fejes og renholdes</li> <li>2. Der hvor man har afløbsrist på altanen skal denne friholdes for skidt og snavs, som hindrer afvanding fra altanen.</li> </ol>
Værn i glas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skal pudses ligesom almindelige vinduer.</li> </ol>
<b>Faste installationer</b>	
Målere	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elmåler er fjernaflæst.</li> <li>2. Vandmåler er fjernaflæst.</li> <li>3. Varmemålere er fjernaflæste.</li> </ol>
Sikringer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der kan skiftes sikringer i skab i opgangen.</li> </ol>
Tv/internet	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Du skal selv sørge for trækning af antenne- og telefonkabler i din bolig. Kabler skal være fjernet ved eventuel fraflytning og eventuelle gennemføringer af kabler mellem rum skal være reetableret.</li> </ol>
Indvendig belysning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der er opsat indvendig belysning i bad og emhætte har indbygget belysning. I familieboligerne er der monteret sports i køkkenoverskabene.</li> </ol>

## Rengøringsvejledning



### Malede og lakerede overflader

**8.1** Plastmaling og acrylgulvlakker skal være gennemhærdet inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger. Anvend altid så neutralt og mildt sæbevand som muligt. Brug aldrig sulfo, brun sæbe, voks- eller silikoneholdige plejemidler, polish eller sæbe med slibemidler. Følg i øvrigt leverandørens brugsanvisning. Overdosering hjælper ikke, men kan skade malingen eller gulvlakken.

**8.2** Forbruget af vaskevand skal være moderat. Eftervask med rent vand er i reglen altid en god idé. Anvend kun svamp, klud eller blød børste.

### Træværk

**8.3** Begynd rengøringen fra oven og vask nedefter, så undgås striber i malingen. Der kan fx anvendes universelt rengøringsmiddel som Ajax eller tilsvarende.

### Vægge

**8.4** Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværket.

### Gulve

**8.5** Til den daglige rengøring anvendes støvsuger, kost eller moppe. Skal bambusgulvet vaskes, anvendes Trip Trap laksæbe eller tilsvarende i forholdet 1:40. Der vaskes med opvredet klud (ikke microfiberklude) eller moppe. Anvend så lidt vand som muligt. Skomærker kan på bambusgulve fjernes med et blødt, lyst viskelæder. Virker dette ikke, kan man benytte rensebenzin eller mineralsk terpentin.

**Bilag 1: Afdelingens vedligeholdelsesstandard ved lejemålets begyndelse, jf. punkt 5.5.**

	1	2	3	4
<b>Lofter:</b>				
Alle lofter				x
<b>Vægge:</b>				
Entré, stue og værelse				x
Køkken				x
Badeværelse og toilet				x
Kælder				x
<b>Gulve:</b>				
Entré, stue og værelser				x
Køkken				x
Badeværelse og toilet				x
Kælder				x
<b>Træværk:</b>				
Paneler				x
Dørkarme og indfatninger				x
Dørtrin				x
Døre				x
Vindueskarme, -rammer og -indfatninger				x
Vinduesplader				x
Inventar (skabe/hattehylde/kufferthylde)				x

Vurdering:

- 1: Afkrydses for gammel og slidt.
- 2: Afkrydses for ensartet, men med tegn på slid og ælde.
- 3: Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsatsat.
- 4: Afkrydses for nystandsatsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

**Bilag 2: Oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen, jf. punkt 5.6.**

Du kan læse mere om din installationsret på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

<b>Forefindes i alle boliger</b>	
Emhætte/emfang	X
Kogeplade	X
<b>Forefindes kun i familieboliger og handicapboliger</b>	
Indbygningsovn	X
<b>Fælles vaskeri</b>	
Vaskemaskiner og tørretumblere	X